



Tribunale di Siena  
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 27/2022

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Dell'Unto Marta

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Sora Dario

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

**I° ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto curatore **dott. Dario Sora con studio in Colle Val d' Elsa (SI) - via dello Spuntone n. 13**, nominato curatore del fallimento n. 27/2022 con sentenza n. 29 del 12 luglio 2022,

**premette**

- che con la suindicata sentenza del 12 luglio 2022 il tribunale di Siena ha dichiarato il fallimento della società "*I TERZI DI INCARNATO MICHELINO & C. S.A.S.*", nominando curatore fallimentare il sottoscritto dott. Dario Sora, con studio in Colle di Val d'Elsa, via dello Spuntone n. 13;
- che la società fallita è piena proprietaria di n. 2 immobili siti nel comune di Siena. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto stimatore per. ind. edile Andrea Guerrini depositata nel fascicolo fallimentare;
- che con decreto, ex art. 104-ter legge fallimentare, il giudice delegato al fallimento dottoressa Marta Dell'Unto ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex. art. 107 ss. legge fallimentare, per la vendita del compendio immobiliare;
- che gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sui beni oggetto della presente vendita giudiziaria, dovranno consultare integralmente il presente **avviso di vendita**, nonché la **perizia di stima**.
- che i beni oggetto della vendita potranno essere visionati nei **giorni lavorativi**, previa richiesta all'indirizzo mail [studiobartalucci@studiobartalucci.it](mailto:studiobartalucci@studiobartalucci.it) o telefonando al numero 0577-929777;



## Tribunale di Siena

Sezione Fallimenti

- che la partecipazione alla procedura anzidetta implica la previa accettazione integrale del presente **avviso di vendita** nonché della **perizia di stima**.

Tutto ciò premesso,

### A V V I S A

- che il giorno **mercoledì 28 novembre 2024 alle ore 10.30** presso il proprio studio in **Colle di Val d'Elsa (SI), via dello Spuntone n. 13**, si darà luogo all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto e alla consequenziale gara di vendita senza incanto degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

### S T A B I L I S C E

che il deposito delle offerte in busta chiusa e dei loro allegati (come di seguito indicati) dovrà avvenire presso lo studio del curatore in Colle di Val d'Elsa (Si), via dello Spuntone n. 13 **inderogabilmente entro il giorno lunedì 26 novembre 2024 alle ore 12.00**.

Sarà possibile depositare le offerte anche nei giorni precedenti, sempre presso lo studio del curatore, dalle ore 9:00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00.

### F I S S A

quale prezzo base di vendita le somme stabilite rispettivamente per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

### D E S C R I Z I O N E D E L L O T T O P O S T O I N V E N D I T A

Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto stimatore per. ind. edile Andrea Guerrini, alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti.

## Esperimento di vendita **28 novembre 2024 ore 10:30**

### **LOTTO UNICO:**

diritto di piena proprietà di n. 2 immobili situati nel comune di Siena.

### **Dati catastali:**

- Comune di Siena (Si), Foglio 131 Particella 295 Subalterno 17, Rendita euro 159,07, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3 consistenza 35mq;



## Tribunale di Siena

Sezione Fallimenti

- Comune di Siena (Si), foglio 131 Particella 295 Subalterno 28, Rendita euro 611,23, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3 consistenza 45mq.

### **Conformità edilizia:**

Come si evince dalla perizia di stima: "Esaminando scrupolosamente gli atti depositati presso l'archivio del Comune di Siena e lo stato di fatto, sono emerse delle differenze, in parte ad avviso dello stimatore scrivente imputabili ad errori di rappresentazione, ed in parte ad opere eseguite in maniera difforme dai titoli..."

Si rimanda alla perizia di stima per una visione completa delle difformità edilizie.

**Stato di occupazione:** occupato da terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura.

**Prezzo base di vendita della componente immobiliare euro 84.000,00;**

**prezzo base complessivo di vendita euro 84.000,00.**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00.**

## DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

### **1 - Contenuto dell'offerta ed allegati**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

L'offerta, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata **esclusivamente** mediante l'utilizzo e la **integrale compilazione del modello di presentazione dell'offerta** allegato alla presente. Il predetto **modello di presentazione dell'offerta** evidenzia che dovranno ad esso essere allegati documenti indispensabili ai fini della validità dell'offerta.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui *infra*.

La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al curatore fallimentare dott. Dario Sora, presso il proprio studio in 53034 Colle di Val d'Elsa, via dello Spuntone n. 13, non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati



## Tribunale di Siena

Sezione Fallimenti

dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

### 2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Il deposito dell'offerta dovrà essere formalizzato mediante l'utilizzo dell'apposito **modello di presentazione delle offerte** corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati (firmati e sottoscritti).

Il deposito potrà avvenire sia a mezzo raccomandata che *brevi manu*, presso lo studio del curatore dott. Dario Sora in Colle di Val d'Elsa, (Si), 53034, via dello Spuntone n. 13, entro il giorno **26 novembre 2024 alle ore 12.00**.

Si evidenzia inoltre, che per una maggiore flessibilità, gli interessati potranno, depositare le offerte anche nei giorni precedenti ma che dovranno comunque pervenire entro le ore **12.00 del giorno 26 novembre 2024**.

L'offerta irrevocabile di acquisto (redatta mediante il **modello di presentazione offerte**) corredata da tutti gli allegati dovrà essere contenuta in una busta chiusa recante all'esterno esclusivamente:

- la dicitura "Tribunale di Siena - Fallimento n. 27/2022 - Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita il 28 novembre 2024".

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

### 3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Le buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto saranno aperte dal curatore fallimentare dott. Dario Sora, presso lo studio dello stesso in Colle di Val d'Elsa- via dello Spuntone n. 13, alla presenza degli offerenti, nel seguente giorno ed orario:

- il giorno **mercoledì 28 novembre 2024 alle ore 10.30**.



## Tribunale di Siena

### Sezione Fallimenti

Ciascun offerente, a cui dovrà essere intestato il bene, sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata, procura che deve essere consegnata dall'avvocato al curatore fallimentare in sede di gara.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata con i presenti l'integrità dell'offerta pervenuta in busta chiusa, il curatore fallimentare procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti ed, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella offerta.

*Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:*

Ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base il curatore fallimentare provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente.

*Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:*

Esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il curatore provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro 60 secondi da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra sarà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal curatore e dagli offerenti presenti.



## Tribunale di Siena

### Sezione Fallimenti

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti e inviate a mezzo posta agli assenti nei tre giorni successivi.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino all'atto di trasferimento.

#### **4 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante contratto di compravendita per atto pubblico a ministero del notaio scelto dalla curatela dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal curatore fallimentare quale spese, diritti, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento. Le spese e gli onorari notarili relativi al trasferimento dei beni, comprese le tasse e le imposte, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario, così come ogni spesa relativa ad ogni altra formalità necessaria. Successivamente alla stipula dell'atto di compravendita il Giudice Delegato del Tribunale di Siena ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relativi ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ai sensi dell'art. 108 L.F..

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del curatore fallimentare presso il suo studio, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela Fall. I Terzi n. 27/2022" entro il termine di **75** (settantacinque) **giorni** dalla data di aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere versate tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione, voltura e quant'altro occorrente), le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.



## Tribunale di Siena

### Sezione Fallimenti

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento potranno anche essere effettuati a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal curatore fallimentare.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **75 giorni**, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura fallimentare a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del curatore fallimentare, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

#### **5 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'atto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f. (v. *infra* al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile o del mobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici



## Tribunale di Siena

### Sezione Fallimenti

ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti).

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese inerenti al notaio rogante, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti, che saranno comunicati dal curatore fallimentare.

#### **6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sui terreni sarà ordinata dal giudice delegato *“una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo”*.

Si precisa altresì che il **presente avviso di vendita sarà comunicato** a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.



## Tribunale di Siena

### Sezione Fallimenti

Si comunica che vi è la possibilità di richiedere ed ottenere, presso gli istituti di credito disponibili a tale operazione, la concessione di mutui/finanziamenti per concorrere alla presente vendita ed aggiudicarsi i beni.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente **avviso di vendita**, della **perizia di stima** nonché del **modello di presentazione delle offerte**.

Si precisa che la liquidazione degli immobili è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti dalla procedura.

#### **7 - Foro competente**

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Siena.

#### **8 - Pubblicazione e pubblicità**

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, effettuata tramite l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Siena tramite pubblicazione sul portale IVG per i tribunali di Arezzo e Siena [www.giustiziaivg.it](http://www.giustiziaivg.it); pubblicazione del link sui portali nazionali di settore [www.astegiustizia.it](http://www.astegiustizia.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it); news letter Astegiustizia.it; pubblicazioni aggiuntive a discrezionalità IVG.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.



**Tribunale di Siena**  
*Sezione Fallimenti*

Colle di Val d'Elsa, 04 settembre 2024.

**Il curatore fallimentare**

Dott. Dario Sora